

מס' דף: 1

תאריך: 28/01/2026
י' שבט תשפ"ו

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 2026002 ביום שלישי תאריך 27/01/26 ט' שבט, תשפ"ו בשעה 12:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד רועי ברזילי

אינג' סיגל חורש

מר דני גולדשטיין

מוזמנים:

עו"ד ליאור קנוש

- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה

- מהנדסת העיר

- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה מ"מ יו"ר סעי' 11

- השרות המשפטי

*****הישיבה באמצעות VIDEO CONFERENCE**

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
4	רחובות הנהר 15, רמת-גן	קרינסקי - גוטליב בע"מ		48	6206	10000485587	202500438	1
8	אלוף יצחק חופי 61, רמת-גן	עדי עזר	19	323	6179	10000520302	202501004	2
12	מטולה 11, רמת-גן	דוד אמיגה		332	6182	10000487797	202500505	3
16	שד' בן צבי 3, רמת-גן	אמיר זילכה		463	6180	10000511058	202500841	4
20	אבן חביב 6, רמת-גן	משה עובד		126	6183	10000363126	202400642	5
23	השושן 3, רמת-גן	חנה שליטא		306	6145	10000447303	202401226	6
26	רמת חן 34, רמת-גן	שני בבלי		901	6143	10000528909	202501223	7
30	בגין מנחם 13, רמת-גן	החברה הכלכלית רמת גן	C	927	6207	10000498495	202501093	8
33	חורגין 46, רמת-גן	אמנון צוקר		622	6158	10000377607	202400548	9
36	רוחמה 19, רמת-גן	א.י.ל סלע בע"מ	54	53	6157	10000507735	202500966	10
42	שלומציון 11, רמת-גן	זוארץ יזמות ופיתוח שלומציון 11 בע"מ		1015	6145	10000507399	202500776	11
46	הזמיר 11, רמת-גן	עפר ברנר		69	6203	10000156909	202200194	12
49	צל הגבעה 19 א, רמת-גן	עוגן יציבות השקעות ופיננסים בע"מ		1111	6158		202600070	13
51	כפר אז"ר, רמת-גן	בריטניה ישראל צ'ק פוסט בע"מ	106	321	6177	10000538284	202501180	14
58	רמת גן כללי, רמת-גן	החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ	203	11	6232	10000557683	202600047	15

סעיף 1: פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר : 2026002 בתאריך : 27/01/2026 מספר בקשה : 202500438 תיק בניין : 11524001

מבקש:

- ♦ קרינסקי - גוטליב בע"מ
- בן יהודה 32 תל אביב - יפו
- ♦ קרינסקי גוטליב בעמ
- הערבה 1 גבעת שמואל

בעל הנכס:

- ♦ עו"ד רפאל דלל מיופה כח הדיירים
- דרך בגין 23 תל אביב - יפו

עורך:

- ♦ לורה לוי
- הערבה 1 גבעת שמואל מיקוד : 5400804

אחראי בקשה

- ♦ אשר מושקוביץ

סוג בקשה: מסלול מקוצר (25 יום)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000485587

כתובת הבניין: רחובות הנהר 15, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6206 חלקה: 48 יעוד: אזור מגורים ב'

שכונה: חרוזים

תכנית: 506-0197871, מק/ג/21/ב, 31/ג/340, תמא/38, 30/ג/340, מק/ג/38, תמא/2/38, מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, תמא/1/38, א, 1/3/ג/340, מק/ג/21/א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/19, מק/ג/11/1, תמא/38, מק/ג/340/17, מק/ג/11, מק/ג/10, מק/ג/8, מק/ג/9, מק/ג/6, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 126, מק/ג/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח חלקה: 524 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים ב'

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 105%

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר

מהות הבקשה:

תוספת פרגולה בדירה מס' 1 בקומת הקרקע בבנין בעל 9 קומות מעל הקרקע 3, מרתף חניה ו 26 יח"ד הנמצא בשלבי בניה בעל היתרים מס:

2024310, 2023342, 2021322

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	3.00-	חניה		428.40						
	3.00-	מערכות טכניות		58.52						
	3.00-	מבואות וחדרי ומדרגות		40.05						
	2.00-	חניה		395.48						
	2.00-	מערכות טכניות		81.85						
	2.00-	מבואות וחדרי ומדרגות		19.48						
	1.00-	חניה		162.69						
	1.00-	מערכות טכניות		31.96						
	1.00-	מבואות וחדרי ומדרגות		45.18						
	0.00	מגורים	41.70							
	0.00	מקלט/מ.מ.ד	1.76	12.00						
	0.00	מחסן	6.01							

מס' דף: 4

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					28.11			מערכות טכניות	0.00	
	21.05							מרפסות פתוחות	0.00	
					76.27			מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
					203.13			קומת עמודים מפולשת	0.00	
	12.93							מרפסות מקורות	0.00	
12.00								פרגולה- מחושבת	0.00	
							207.08	מגורים	1.00	
					47.85		1.92	מקלט/מ.מ.ד	1.00	
							24.86	מחסן	1.00	
					3.46			מערכות טכניות	1.00	
	50.43							מרפסות פתוחות	1.00	
					42.52			מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
							204.54	מגורים	2.00	
					47.81		2.27	מקלט/מ.מ.ד	2.00	
							24.80	מחסן	2.00	
					3.30			מערכות טכניות	2.00	
	49.99							מרפסות פתוחות	2.00	
					44.71			מבואות וחדרי ומדרגות	2.00	
							217.07	מגורים	3.00	
					36.00		2.99	מקלט/מ.מ.ד	3.00	
							18.25	מחסן	3.00	
					4.08			מערכות טכניות	3.00	
	49.36							מרפסות פתוחות	3.00	
					38.55			מבואות וחדרי ומדרגות	3.00	
	13.12							פרגולה- מחושבת	3.00	
							217.99	מגורים	4.00	
					36.00		3.16	מקלט/מ.מ.ד	4.00	
							18.21	מחסן	4.00	
					3.96			מערכות טכניות	4.00	
	38.44							מרפסות פתוחות	4.00	
					37.38			מבואות וחדרי ומדרגות	4.00	
							218.08	מגורים	5.00	
					36.00		3.28	מקלט/מ.מ.ד	5.00	
							18.19	מחסן	5.00	
					4.05			מערכות טכניות	5.00	
	38.40							מרפסות פתוחות	5.00	
					36.56			מבואות וחדרי ומדרגות	5.00	
							216.41	מגורים	6.00	
					36.00		3.34	מקלט/מ.מ.ד	6.00	
							18.28	מחסן	6.00	
					4.56			מערכות טכניות	6.00	

מס' דף: 5

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	38.43							מרפסות פתוחות	6.00	
					37.82			מבואות וחדרי ומדרגות	6.00	
							218.65	מגורים	7.00	
					36.00		3.19	מקלט/מ.מ.ד	7.00	
							18.26	מחסן	7.00	
					3.90			מערכות טכניות	7.00	
	38.45							מרפסות פתוחות	7.00	
					36.28			מבואות וחדרי ומדרגות	7.00	
							155.90	מגורים	8.00	
					24.00		2.32	מקלט/מ.מ.ד	8.00	
							12.20	מחסן	8.00	
					2.54			מערכות טכניות	8.00	
	101.31							מרפסות פתוחות	8.00	
					38.29			מבואות וחדרי ומדרגות	8.00	
	18.24							פרגולה- מחושבת	8.00	
					18.23			מערכות טכניות	9.00	
	55.17							פרגולה- מחושבת	9.00	
12.00	525.32				2242.97		1880.71			
537.32		0.00% :בניה		2242.97		1880.71		סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 06/04/2025 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.2. ישנם 14 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 14 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-14 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 15/01/2026 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להרוס בניין מגורים בן 3 קומות עם 11 יח"ד. להקים בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) בקיר משותף עם בניין בחלקה 49 (יואב 4) עם 26 יח"ד, מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 49 הכוללים 50 חניות ו-2 חניות לא מוצמדות.	14/12/2021	2021322	2016119
שינויים להיתר מס' 2021322 מתאריך 14.12.2021 להקמת בניין לפי תמ"א 38: תוספת קומת מרתף 3-, תוספת חדר שנאים במפלס -1, ביטול מכפילי חניה והחלפה לחניות רגילות ושינויים בדירות.	19/09/2023	2023342	202200479
שינוי בניה עבור היתרי בניה מס' 2021322 + 2023342: שינויים בבניה ללא תוספת שטחים,	31/10/2025	2025310	202500482

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/ 340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979

4.2. קוי בנין: ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה: ללא שינוי

5. הפקעה:

5.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 160 מ"ר

5.2. ההפקעה ברוחב 4 מ' מכיוון רחוב רחובות הנהר.

5.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

פירוט:

בהיתר מס' 2016119 להקמת הבניין תנאי לאכלוס הכנת תצ"ר ורישום הפקעה על שם העירייה

6. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 27/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/01/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 18.
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 18.
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

סעיף 2: מספר בקשה: 202501004 תיק בניין: 6179323
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

מבקש:

• עדי עזר

אלוף יצחק חופי 3 רמת גן

בעל הנכס:

• עדי עזר

אלוף יצחק חופי 3 רמת גן

עורך:

• הלפרין בן דב חנה

אגרות קודש 3 כפר חבד מיקוד: 6291741

אחראי בקשה

• אשר מושקוביץ'

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000520302

כתובת הבניין: אלוף יצחק חופי 61, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6179 חלקה: 323 מגרש: 19 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: 506-0528091, מק/ג/21/ב, 31/ג/340, מק/ג/2/3, מק/ג/26/340, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/19/340,

מק/ג/17/340, מק/ג/12/340, מק/ג/10/340, 943, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, מק/ג/39/340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח חלקה: 309 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים א' מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: רג/943

סה"כ אחוז בניה: 25% לקומה

מהות הבקשה:

שינויים פנימיים, פתחים, ביטול חדר על הגג + שינוי גרם מדרגות + ביטול מעלית + הקטנת בריכה תוך שמירה על קווי בניין מאושרים בהיתר.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					-11.99			מקלט/מ.מ.ד	1.01-	
					-20.34			מרתף	1.01-	
					-8.12			מערכות טכניות	1.01-	
					-2.25			מעלית	1.01-	
	-5.99							חצר אנגלית	1.01-	
				12.88	11.99			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
				14.24	76.36			מרתף	1.00-	
				7.39	8.12			מערכות טכניות	1.00-	
					2.25			מעלית	1.00-	
0.74	23.18							חצר אנגלית	1.00-	
						14.38	77.01	מגורים	0.00	
					15.00			חניה	0.00	
							7.86	מחסן	0.00	
				1.64	8.31			בליטות	0.00	
							-15.04	מגורים	0.01	
					-15.00			חניה	0.01	
							-7.86	מחסן	0.01	
					-8.31			בליטות	0.01	
						17.36	72.49	מגורים	1.00	

מס' דף: 8

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
15.22	16.71							מרפסות פתוחות	1.00	
					1.97			מרפסות מקורות	1.00	
							-12.60	מגורים	1.01	
	-16.71							מרפסות פתוחות	1.01	
					-1.97			מרפסות מקורות	1.01	
							24.88	מגורים	2.00	
	58.78							מרפסות פתוחות	2.00	
	15.90							פרגולה- מחושבת	2.00	
							-24.88	מגורים	2.01	
	-58.78							מרפסות פתוחות	2.01	
	-15.90							פרגולה- מחושבת	2.01	
15.96	17.19			36.15	56.02	31.74	121.86			
33.15		0.00% :בניה		92.17		153.60		סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 21/09/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 17/12/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בית בן שתי קומות מעל קומת מרתף וחדר על הגג הכולל: ממ"ד, 2 חניות, פרגולות, חצרות אנגליות, בריכה וחדרי מכונות, פיתוח שטח וגדרות.	18/12/2024	2024390	202100359

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/943 קיבלה תוקף בתאריך 03/06/1993
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	3	3	קדמי דרומי לרחוב אלוף יצחק חופי
לא	3	3	צדדי מזרחי ומערבי
לא	3	3	אחורי צפוני

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
אזור מגורים א' מיוחד	רג/943	2	2	-	2	-
חדר על הגג	רג/340	1	1	-1	-	-

-	2	-1	3	סה"כ קומות
---	---	----	---	------------

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$309 * 0.25 = 77.25$	רג/943	77.25	77.01	-0.66	76.35	-
קרקע	מחסן	רג/15/340	8	7.86	-7.86	-	-
א'	$309 * 0.25 = 77.25$	רג/943	77.25	72.49	4.76	77.25	-
גג	$81.47 * 0.3 = 24.44$ או 40 מ"ר לפי הקטן	רג/21/340	24.44	24.88	-24.88	-	-
סה"כ עיקרי							
- 153.60 -28.64 182.24							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קונטור המבנה	רג/3/340	83.20	90.60	-7.46	83.14	-
סה"כ שירות							
- 83.14 -7.46 90.60							

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
5.2. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל
5.3. רשות העתיקות התקבל אישור רשות העתיקות

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 02/02/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ת. השלמה

גליון דרישות

18/12/2025	<p>- אישור פיקוד העורף - אישור רשות מקרקעי ישראל - אישור רשות העתיקות במידת הצורך פקס: 03-5605118 - ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט</p> <p>- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413</p> <p>- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408</p>
18/12/2025	<p>- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663</p> <p>- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873</p>
08/01/2026	<p>- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר - ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 25,737 ש"ח גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח</p> <p>- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה - תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)</p>
18/12/2025	<p>- אישור יועץ בטיחות לברכה - אישור שפ"ע</p>

מספר בקשה: 202500505 תיק בניין: 13593000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

סעיף 3:**מבקש:**

* דוד אמיגה

מטולה 11 רמת גן

בעל הנכס:

* דוד אמיגה

מטולה 11 רמת גן

עורך:

* יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

* אשר מושקוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000487797

כתובת הבניין: מטולה 11, רמת-גן

שטח מגרש: 1117.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6182 חלקה: 332 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: ר"ג 806, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, 806, מק/340/ג/10, מק/340/ג/17, מק/340/ג/19, מק/340/ג/2, מק/340/ג/3, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/31/340, תמא/38/340, מק/340/ג/39, מק/340/ג/א, מק/340/ג/א, מק/340/ג/א

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח חלקה: 1117 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: רג/806

תוספת שטח בנייה: 154.20 מ"ר לקומה

מהות הבקשה:

בבית רכבת בן 3 קומות בקומה א' מבוקש - הרחבת דירה כולל שיפור מיגון מעל שכן קיים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.00	מגורים	59.75	12.97						
	1.00	מקלט/מ.מ.ד		0.17	11.61					
	1.00	מבואות וחדרי ומדרגות			3.59					
	1.01	מגורים	-3.59							
			56.16	13.14	15.20					
		סה"כ:	69.30		15.20					0.00% : בניה:

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 25/05/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2 ישנם 27 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 28/11/2025.
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 15/07/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3 לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4 לא קיימת אכיפה.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף ל-2 דירות קיימות בקומת קרקע ובקומה א' חדר ומטבח לכל דירה בשטח כולל של 52.76 מ"ר ושינויים פנימיים.	14/09/1989	7337	37731
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 2 חדרים בשטח כולל של 23.98 מ"ר ושינויים פנימיים.	31/07/1991	8230	39050
להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' חדר ומטבח בשטח כולל של 21.83 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	04/02/1993	8900	39674
להגדיל שטח דירה קיימת בקומת קרקע ב-23.30 מ"ר ע"י צירוף מרפסת, להוסיף ממ"ד בשטח 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	10/03/1993	8943	39713
להגדיל חדר בשטח 6.14 מ"ר ע"י צירוף מרפסת בדירה קיימת בקומת קרקע ולהוסיף חדר בשטח 16.88 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	28/03/1996	10307	41408
להגדיל חדר בדירה קיימת בקומה א' ע"י צירוף מרפסת ולהוסיף חדר ושירותים בשטח כולל של 28.70 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	13/03/1997	10731	40088
לרצף מרפסת גג קיימת בשטח של 28.60 מ"ר ולהגביהה מעקה קיים באורך של 15.27 מ"ר עד לגובה 1.20 מ', להקים פרגולה קלה מעץ על פי תקנות התכנון והבניה.	18/09/2008	2008232	2007557

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/806 קיבלה תוקף בתאריך 05/07/1981.

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	4.5	4.5	קדמי מערבי לרחוב מטולה
לא	5	5	קדמי מזרחי לרחוב ראש פינה
לא	4.5	4.5	צדדי צפוני
לא	0	0	צפוני דרומי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	$154.2 / 6 = 25.7$ - תוספת לדירה	רג/806	25.7	56.16	13.14	69.30	-
סה"כ עיקרי							
				56.16	13.14	69.30	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	שיפור מיגון-9 מ"ר + עובי קירות	תקנות התגוננות אזרחית	11.61	-	11.61	11.61	-
סה"כ שירות							
				-	11.61	11.61	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות

התקבל אישור פקיד היערות

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. **מכון הבקרה:**

בקשות התאמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. **תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין:** 03/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של ק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 7,425 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור משרד הבריאות

06/01/2026

מספר בקשה: 202500841 תיק בניין: 12559000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

סעיף 4:**מבקש:**

* אמיר זילכה

שד בן צבי 3 רמת גן

בעל הנכס:

* אמיר זילכה

שד בן צבי 3 רמת גן

עורך:

* שלומי אילן יונה

רבין יצחק 22 קרית אונו

אחראי בקשה

* אשר מושקוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000511058

כתובת הבניין: שד' בן צבי 3, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6180 חלקה: 463 ;

גוש: חלקה:

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים בריכת שחיה

זכויות בנייה

שטח חלקה: 999 מ"ר

ייעוד ראשי: אזור מגורים א'

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 22% לקומה

שטח מגרש מינימלי: 1000 מ"ר

מהות הבקשה:

בבית פרטי דו משפחתי קיים-מבוקש ביח"ד המערבית תוספת בריכה בחצר+ שינויים פנימיים+ שינויים בפיתוח

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מגורים	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	מגורים	88.41	21.63						
	0.00	בריכת שחיה									38.00
	0.00	מרפסות מקורות									-21.63
	1.00	מגורים	מגורים	76.49	13.42						
	1.00	מרפסות פתוחות									20.13
	1.00	מרפסות מקורות									-13.42
				164.90	35.05						2.95
		סה"כ:		199.95							58.13
									%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 13/08/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2 ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 15/01/2026 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות
- 2.3 לא קיים תיק פיקוח

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בנין המכיל 2 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בשטח של 109 מ"ר.	13/07/1953	3202	1953055
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע 1.5 חדרים בשטח של 32.58 מ"ר.	12/08/1963	7094	1963101
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 1 חדר ושירותים בקומה א' וסגירת חדר בשטח כולל של 31.75 מ"ר.	28/01/1972	534	1972049
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע שלושה חדרים, הול ושירותים בקומה א' בשטח של 75.42 מ"ר, להגדיל את קומת הקרקע בשטח של 25.11 מ"ר והריסת הקיים בשטח של 54.40 מ"ר ובניתם מחדש. מקלט בשטח של 7.81 מ"ר.	02/02/1974	1419	1974045
שינויים לתכנית מס' א/28453 ותוספת שטח של 1.90 מ"ר, מרפסת בשטח של 20.13 מ"ר.	04/02/1975	1807	1975041

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/ 340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	8	8	קדמי דרומי לרחוב בן צבי
לא	5	5	קדמי צפוני לרחוב אלוף שדה
לא	4	4	צדדי מערבי ומזרחי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$(999 * 0.22) / 2 = 109.89$ + סגירת מרפסות 21.63	רג/340ג	131.52	88.41	21.63	110.04	-
א'	$(999 * 0.22) / 2 = 109.89$ + סגירת מרפסות 13.42	רג/340ג	123.31	76.49	13.42	89.91	-
-				164.90	35.05	199.95	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	ללא שינוי						

5. הערות מרחביות נוספות:

- מבוקש סגירת מרפסות בקומת קרקע וקומה א' מעבר לקווי בנין בהתאם לתכנית רג/340ג

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות התקבלה חו"ד פקיד היערות, סקר עצים לא מאושר
6.2. פיקוד העורף התקבל פטור פיקוד העורף

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

בקשות התאמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 08/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ת. השלמה

06/01/2026

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 21,915 ש"ח

גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור נת"ע
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- דו"ח קרקע וביסוס
- אישור משרד הבריאות

מספר בקשה: 202400642 תיק בניין: 145011001
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

סעיף 5:**מבקש:****משה עובד**

אבן חביב רמת גן

בעל הנכס:**משה עובד**

אבן חביב רמת גן

קלרה עובד

אבן חביב רמת גן

עורך:**משה בן אליעזר**

הרב דמארי 9 ראשון לציון מיקוד: 7531781

אחראי בקשה**אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000363126

כתובת הבניין: אבן חביב 6, רמת-גן**שכונה: רמת עמידר****גוש וחלקה: גוש: 6183 חלקה: 126 יעוד: אזור מגורים ב' מתכנית מפורטת**

תכנית: תמא/2/38, מק/2/900, מק/33/340, מק/2/3/340, תמא/1/38/א, 1/3/ג/340, מק/1/21/ג/340, 1309, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/19/ג/340, תמא/38, מק/1/900, מק/17/ג/340, מק/10/ג/340, 4/ג/340, 3/ג/340, 900, 1/ג/340, 807, 15/ג/340, 340, 30/ג/340, מק/21/ג/340, ב, מק/30/ג/340, א, מק/39/ג/340, 31/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בניה

שטח המגרש: 689 מ"ר

תוכנית מעניקה זכויות: רג/1309

מהות:

בבניין טורי משותף בן 3 קומות ע"ג קומת קרקע מבוקש בדירה בק. קרקע - סגירת מעבר בין דירות, תוספת גגון קל מקורה ברעפים בחזית מערבית בחצר.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 15/07/2024 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.2. ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין לא מקרקעי ישראל.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 23/09/25.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 09/06/2025 הבניה קיימת חלקית ללא היתר.
- 2.2. התוכנית מתאימה למציאות, המבוקש קיים/ קיים חלקית ללא היתר.
- 2.3. קיים תיק פיקוח- תיק הוחזר לגנזך ב10.21.5
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הופק היתר לחתימות			38605
תוספת+ חדר בגג			39374

הרחבת דירה למגורים : הוספת לדירה קימת בקומה א', חדרים בשטח 49.43 מ"ר, חדר דירת מוגן בשטח 5 מ"ר, מדרגות לעליה לגג והקמת מבנה מעליהם בשטח 22.56 מ"ר, מרפסת גג בשטח 59.51 מ"ר ושינויים פנימיים.		2675	39375
אין נתונים לגבי בקשה זאת.			39587
נשלח טופס 9, יש לקבל אישור הג"א נדחה פטור ממקלט אשר עצמון ומרים			40155
הרחבת דירה למגורים : הוספת חדרים בשטח כולל של 21.05 מ"ר לדירה קיימת בקומת קרקע. ממ"ד בשטח של 6.83 מ"ר ושינויים פנימיים	16/02/1997	10689	41618
הגדלת דירה קיימת בקומת קרקע בשטח כולל של 10.79 מ"ר ושינויים	13/07/2000	11969	43388
תוספת ממ"ד ומגון כניסה לדירה בקומת קרע בבית משותף +שטחים מרוצפים בחצר וגדרות במרווחים.	12/07/2011	2011173	2010243
תוספת בניה לשתי דירות בבנין דירות והקמת 2 דירות	10/07/2013	2013204	2011432
הריסת בניין מגורים בן 3 קומות קיימות, 10 יח"ד בהיתר. והקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף + קומת גג, סה"כ 35 יח"ד ו-35 חניות. בקשה נסגרה מאחר והבקשה נפתחה ב-16/7/2014 הפרסום של הבקשה הסתיים בתאריך 24/8/2014, מאז לא הייתה כל פעילות בבקשה מצד עורך הבקשה ו/או היזם.	2014	-	2014481

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1309 קיבלה תוקף בתאריך 19.1.2006
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי
- 4.5. שטחי בניה: ללא שינוי

5. הערות מרחביות נוספות:

המבוקש הינו סגירת פתח בין 2 דירות שנפתח ללא היתר,
בנוסף גגון קל אשר נכלל בתקנות הפטור מחישובו כחלק משטחי השרות.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות
תוכניות ומסמכים שהוגשו לפקיד היערות אושרו על ידו

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 42.7 מ"ר
- 7.2. ההפקעה ברוחב 1.5 מ' מכיוון רחוב אבן אביתור
- 7.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

8. בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

**המלצת המנדט
לסרב לבקשה מהסיבות:**

1. הבקשה אינו כוללת עבודות החייבות בהיתר ולכן אין מה לאשר.
 2. מעבר בין דירות אשר נפתח ללא היתר אינו דורש היתר לסגירתו.
 3. סככות לא חוקיות שהוקמו ללא היתר אינן דורשות היתר לפירוקן.
 4. הקמת גגון החוסה תחת תקנות הפטור אינו דורש היתר בניה, ניתן להקימו בכפוף לתקנות.
- רשות הרישוי מפנה את הטיפול בחריגות הבניה לאגף הפיקוח על פי שיקול דעתם

**החלטות הועדה
הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:**

1. הבקשה אינו כוללת עבודות החייבות בהיתר ולכן אין מה לאשר.
 2. מעבר בין דירות אשר נפתח ללא היתר אינו דורש היתר לסגירתו.
 3. סככות לא חוקיות שהוקמו ללא היתר אינן דורשות היתר לפירוקן.
 4. הקמת גגון החוסה תחת תקנות הפטור אינו דורש היתר בניה, ניתן להקימו בכפוף לתקנות.
- רשות הרישוי מפנה את הטיפול בחריגות הבניה לאגף הפיקוח על פי שיקול דעתם

מבקש:

* חנה שליטא

השושן רמת גן

בעל הנכס:

* חנה שליטא

השושן רמת גן

עורך:

* יקותיאל הילל

החרושת 8 אור יהודה מיקוד: 6037576

אחראי בקשה

* אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447303

כתובת הבניין: השושן 3, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 306 יעוד: אזור מגורים ג'

שכונה: מרום נווה

תכנית: 506-0197871, מק/ג/340/21/ב, 31/ג/340, תמא/38/3, 30/ג/340, מק/ג/340/38, תמא/38/2, מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, תמא/38/1/א, 1/3/ג/340, מק/ג/340/21/א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/340/19, מק/ג/340/1/11, תמא/38, מק/ג/340/17, מק/ג/340/11, מק/ג/340/10, מק/ג/340/8, מק/ג/340/9, מק/ג/340/6, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, מק/ג/340/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח המגרש: 502 מ"ר

תב"ע קובעת ייעוד: רג/340

אזור תכנוני: אזור מגורים ג'

זכויות לבניה על הגג: תב"ע 21/ג/340: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הקטן מביניהם.

קווי בניין: קדמי: 5 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ'

מהות הבקשה:

הסדרת מצב קיים לחדר על הגג, הריסת סככה קיימת והפיכתה לפרגולה.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 עי"פ נסח טאבו מיום 14/10/2024 המבוקש הוא בית משותף.
- 1.2 ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין לא מקרקעי ישראל
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 25/11/2025
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.7 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 24/12/25 המבוקש קיים/ קיים חלקית ללא היתר
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות
- 2.3 לא קיים תיק פיקוח
- 2.4 קיימת אכיפה – הבקשה מוגשת לאחר שהתבקשו להכשיר החריוגות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל: 6 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א בשטח כולל של 826.19 מ"ר, מדרגות לעליה לגג מ-2 הדירות בקומה ג' והקמת חדרים ושירותים מעליהם בשטח כולל של 46 מ"ר ומרפסות ג"כ בשטח כולל של 169.18 מ"ר, מקלט בשטח של 22.78 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות לטלוויזיה ו-8	12/09/1989	7343	37586

מקומות חניה.			
חדר על הגג	16/01/2017	2017019	2014619
הגדלת חלון בחזית המזרחית ללא תוספת שטח	30/07/2019	2019162	201800709

4. זכויות הבניה אזור מגורים ג' ע"פ רג/340

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות: רג/340/ג/21 קיבלה תוקף בתאריך 31.10.2005, רג/340
 4.2. קוי בנין:

פרסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	ללא שינוי	4	קדמי מערבי
	ללא שינוי	3	צדדי צפוני, צדדי דרומי
לא פרסמה הקלה	3.70	5 קיים 3.70	אחורי מזרחי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
גג	40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה- הקטן מביניהם.	21/ג/340	40	23	14.62	37.62	
	סככה מוצעת מקורת				2.4		
	סה"כ עיקרי			23	17.02	40.02	0.02

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	מצללה- 50 מ"ר או לחילופין עד רבע משטח הגג הפנוי ממבנים- הגדול מביניהם.	תקנות התכנון והבניה	50	0	32.55	32.55	
	סה"כ שירות			0	32.55	32.55	

5. הערות מרחביות נוספות:

התקבלה חוות דעת משפטי להערות שנשלחו ולהערה כי אין אפשרות לחרוג מקווי הבניין.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. הג"א
6.2. פקיד היערות: מסמך גרמושקה שנערך ע"י קותי הלל מתאריך 27.5.25 – אושר מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים – pdf – שנערך על ידי קותי הלל מתריך 27.5.25 – אושר מסמך מפת מדידה שנערך על ידי קותי הלל מתאריך 27.5.25 – אושר סקר העצים מאושר, מסמך זה אינו מהווה רישיון לביצוע כריתה/העתקה.

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 31 מ"ר.
 7.2. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 02/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס לסרב לבקשה מהסיבות:

1. תכנון החדר על הגג חורג מקו הבנין האחורי ב1.3 מ' כאשר הבקשה הוגשה במסלול מלא.
 2. אופן התוספת ותכנון הגג לחדר זה אינו תואם הנחיות מרחביות ולא הוצג כמשתלב במבנה המקורי.
 3. מתוכננת פרגולה ללא נסיגה וללא סימון נסיגה של 1.2 מ'
- הערות מרחביות נשלחו לעורך אך לא התקבלה תכנית ברת אישור בזמן בקרה מרחבית

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:

1. תכנון החדר על הגג חורג מקו הבנין האחורי ב1.3 מ' כאשר הבקשה הוגשה במסלול מלא.
 2. אופן התוספת ותכנון הגג לחדר זה אינו תואם הנחיות מרחביות ולא הוצג כמשתלב במבנה המקורי.
 3. מתוכננת פרגולה ללא נסיגה וללא סימון נסיגה של 1.2 מ'
- הערות מרחביות נשלחו לעורך אך לא התקבלה תכנית ברת אישור בזמן בקרה מרחבית

מבקש:

* שני בבלי

רמת חן 34 רמת גן

בעל הנכס:

* שני בבלי

רמת חן 34 רמת גן

עורך:

* יהונתן אשר

הירדן 27 רמת גן מיקוד: 5228134

אחראי בקשה

* אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000528909

כתובת הבניין: רמת חן 34, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6143 חלקה: 901 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/30/ג/340/א, 30/ג/340, תמא/2/38, מק/33/ג/340, מק/2/3/ג/340, תמא/1/38/א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/19/ג/340, תמא/38, מק/17/ג/340, מק/10/ג/340, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, ג, 340, מא/2, מק/39/ג/340, 31/ג/340

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח החלקה: 1316 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תוכנית קובעת ייעוד: רג/340

שטחי בניה: 166 מ"ר לדירה, שטח שרות: קומת מרתף בגודל הקומה מעליה.

קווי בניין: קדמי צפוני: 5 מ', קדמי מזרחי: 4 מ', צדדי: לא נקבע בתוכנית.

מהות הבקשה

בבית משותף בן 2 קומות ו 3-קומות עם 10 יח"ד מבקשים לדירה קיצונית מזרחית בקומת

קרקע הנמצאת בשלבי בניה, תוספת בניה + שינויים פנימיים וחיצוניים + תוספת

משטח דק מוגבה מהקרקע + גדר ופיתוח

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 10.10.2025 המבוקש הוא בית משותף

1.2. ישנם 18 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

1.4. התקבלו הסכמות מ-13 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. לא בוצע פרסום או יידוע

1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות

1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 4.1.26 הבניה לא קיימת בפועל

2.2. הבקשה תואמת למציאות

2.3. לא קיים תיק פיקוח

2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
בנין מגורים צמוד קרקע חדש	3.1959	13977	1959191
להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' מדרגות לעליה לחלל גן הרעפים והקמת 2 חדקים בשטח כולל של 37.32	1.5.88	6816	37145

41422	10345	13.5.1996	להגדיל חדרים בדירה קיימת בקומת הקרקע, בחלקם ע"י צרוף מרפסות ולהוסיף חדר, הול כניסה ושירותים בשטח כולל של 29.67 מ"ר, לבטל דלת כניסה לדירה מחדר המדרגות ולפתוח דלת כניסה לדירה משביל חיצוני, מרפסות בשטח כוחח של 15.04 מ"ר ושינויים פנימיים. להוסיף קומת מרתף, ע"י מדרגות פנימיות מהדירה, המכילה מרתף ומדרגות בשטח כולל של 44.54 מ"ר וממ"ד בשטח 8.57 מ"ר.
1962155	רישיון מס' 6703	1962	
1972113	רישיון מס' 714	23.6.1972	תוספת חדר בקומה ב
2007176	2008148	13.4.2008	הוספת שטח לדירה של 37.92 מ"ר בקומת קרקע והקמה של מרתף בשטח של 41.57 מ"ר וממ"ד בשטח של 8 מ"ר, סגירת דלת כניסה ראשית ותפיחת דלת כניסה מהחצר מצד צפון.
2008139	2008328	2.10.2008	הריסת ובניה חדשה של דירה קיימת כולל הוספת 66.36 מ"ר לשטח העיקרי + תוספת 40 מ"ר על הגג + חדר משופר מיגון + מרפסות לא מקורות + פרגולות.
2009011	2009412	9.11.2009	הרחבת דירה קיימת + ממ"ד + פתיחת דלת נוספת לכניסה לבית
2009012	2009365	12.10.2009	להוסיף לדירה בבנין מגורים בקומה א' שטח של 59.36 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.50 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 25.90 מ"ר, שינויים פנימיים וחיצוניים (כולל הריסה
2009179	2010112	26.4.2010	להרוס דירה אמצעית בקומה א' ולהקימה מחדש המכילה: קומה א' בשטח של 64.46 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12.50 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 8.63 מ"ר, מדרגות עליה לגג בשטח של 37.69, חלל כפול, 2 מרפסות פתוחות בשטח של 64.09 מ"ר, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה
2009323	2011172	6.7.2011	הוספת מחסן 6 מ"ר בקומת הגג + שינויים בפתחים + הגבהת מפלס גג חדר מדרגות
2009435	20100111	25.4.2010	לדירה אמצעית בקומת קרקע להקים מרתף משותף בשטח של 33.79 מ"ר, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, 2 חצרות אנגליות, להרחיב את הדירה בשטח של 51.99 מ"ר, לסגור מרססת קיימות בשטח של 8.88 מ"ר, יציאה למשטחים מרוצפים דק, פיתוח שטח וגדר במרווח צפוני
2009535	2010034	7.2.2010	בבנין מגורים לדירה בקומת קרקע שינויים פנימיים, שינוי פתחים ושינויים בפיתוח החצר הכולל גדר פנימית באורך 8 מ"א ללא תוספת שטחים
2010003	2011004	9.1.2011	הרחבת דירה קיימת ב 40.3 מ"ר + ממ"ד + מרפסת גג לא מקורה. סגירת מרפסות קיימות בשטח של 9.57 מ"ר.
2010207	2011166	5.7.2011	להוסיף לדירה האמצעית בקומת הקרקע שטח של 43.65 מ"ר, 2 מרפסות פתוחות בשטח של 16.16 מ"ר, להוסיף קומת מרתף משותף לדיירי הבנין בשטח של 31.48 מ"ר, כולל ממ"ד, 2 חצרות אנגליות, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה.
2011367	2012185	14.6.2012	שינויים להיתר מס' 2011166 שניתן ביום 5.7.2011 : להצמיד מרתף לדירה בקומת הקרקע, לבטל מדרגות חיצוניות ולהפכן לחצר אנגלית, להקים מדרגות ירידה פנימיות לקומת מרתף.
2011561		2011	חדר על הגג (מבקשים גרידי קרן וכפיר, בעל הנכס מ.מ.י)
202400329	2025114	22.4.2025	בבית משותף בן 2 קומות ו-3 קומות עם 10 יח"ד מבקשים לדירה קיצונית מזרחית בקומת הקרקע, תוספת בניה + שינוי כניסה לדירה + פתיחת פתח בגדר חזית לכניסה לדירה + תוספת שטחים למרתף + חצרות אנגליות + פיתוח + גגון

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות: רג/340 קיבלה תוקף בתאריך: 27/12/1979
 4.2. קוי בנין:

קדמי צפוני לרחוב רמת חן	בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
	5		
קדמי מזרחי לרחוב רמת חן	4		

צדדי דרומי	לא נקבע בתוכנית	5
צדדי מערבי	לא נקבע בתוכנית	ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	166 מ"ר לדירה	רג/מא/2	166	132.31	9.30 -0.61	141	
סה"כ עיקרי							
				132.31	8.69	141	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	שטח קומה טיפוסית	רג/ג/3/340	132.31	93.60	0.47	94.07	
סה"כ שירות							
				93.60	0.47	94.07	

5. הערות מרחביות נוספות:

היתר שינויים לבקשה בבניה – בקשה מס' 202400329 היתר מס' 2025114 בקשה בשלבי בניה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. מח' איכות הסביבה
לבקשה להיתר המקורי התקבל אישור כי אין מניעה לאשר את הבקשה
6.2. פקיד היערות
התקבלה בקשה לדחות לשלב בקרת התכנן

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

8.1. בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי

תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19.2.26

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר את הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 2,800 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

החלטות הוועדה
א. הוחלט לאשר את הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 2,800 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור איכות הסביבה
-אישור מחלקת תברואה
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה**
- **הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין**
טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים :
- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז** - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**

מבקש:

♦ החברה הכלכלית רמת גן
תובל 13 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עיריית רמת גן
ביאליק 35, רמת-גן

עורך:

♦ אלישע בן-נפתלי
שילה 20 ראש העין

אחראי בקשה

♦ נעם נחמני - בודק בקשות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498495

כתובת הבניין: בגין מנחם 13, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6207 חלקה: 927 מגרש: C יעוד: תעסוקה;
חלקה: 926

שכונה: הבורסה

תכנית: 1/א/1500, 31/ג/340, 35/ג/340, 1500, 1/16/ג/340, 3/1251/מק, 16/ג/340/מק, 17/ג/340/מק, 4/1001/7/מק, 4/מק/340/ג/39

שימוש עיקרי / **תיאור בקשה**
שונות / שלט

זכויות בנייה

שטח החלקה: 700 מ"ר.

ייעוד ראשי: שטח ציבורי פתוח.

תכנית קובעת ייעוד: רג/1500.

מהות הבקשה:

הקמת שלט דיגיטלי מסוג טוטם בגודל 5.0 מ' על 12.0 מ'.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 10/03/2025 המבוקש הוא בנכס בבעלות העירייה.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה (העירייה). התקבלה חתימת מחלקת נכסים על ההגשה.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36. (החלקה בבעלות העירייה).
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 13/11/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

- 3.1. לא קיימים היתרים קודמים בחלקה.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1500 קיבלה תוקף בתאריך 02/08/2006.

5. הערות מרחביות נוספות:

1. יש להעביר אישור מחלקת איכות הסביבה ואישור יועץ חשמל.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. ועדת שילוט - אישור מתאריך 22/01/20264. - ניתנה חו"ד משפטית לפיה אין מניעה עקרונית להיתר הצבת שילוט במקום. - ניתן להמשיך בבחינת הבקשה במישור העקרוני בכפוף לקביעת תנאים מתאימים.</p>
<p>6.2. חברת חשמל - לא נדרשת התייחסות חברת חשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות (התייחסות ניתנה בתאריך 09/09/2025).</p>
<p>6.3. חו"ד יועץ בטיחות בתנועה - השלט ממוקם בתחום המוגדר כעירוני. - השלט ממוקם לצד אתר עבודה פעיל מאחורי מעקות בטיחות לצד נתיבי איילון. - אין בעיית הסתרה של תמרור או שילוט קיים. - השטח נמצא באחריות קבלן בניה במקום.</p>
<p>6.4. חישובים סטטיים ונספח יציבות - התקבלה חישובים סטטיים והצהרת מהנדס מתאריך 15.07.2025.</p>
<p>6.5. משרד הבריאות - לא נדרש אישור (התקבל בתאריך 14.08.2025).</p>
<p>6.6. נת"ע - אין צורך בתיאום עם נת"ע (התקבל בתאריך 04/09/2025).</p>

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04/02/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי
ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי
ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור מחלקת איכות הסביבה
- אישור יועץ בטיחות לתנועה
- אישור יועץ חשמל

סעיף 9: מספר בקשה: 202400548 תיק בניין: 6562000 פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

מבקש:

♦ **אמנון צוקר**

חורגין 46 רמת גן

בעל הנכס:

♦ אמנון צוקר

חורגין 46 רמת גן

עורך:

♦ חגי שחם

חרושת 7 רמת השרון

אחראי בקשה

♦ נעם נחמני - בודק בקשות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000377607

כתובת הבניין: חורגין 46, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 622 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/ג/340/9, מק/ג/340/8, מק/ג/340/6, מק/ג/340/4, מק/ג/340/3, מק/ג/340/1, ג/340, 340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/340/11, מק/ג/340/10, מק/ג/340/11, מק/ג/340/17, מק/ג/340/19, מק/ג/340/2, מק/ג/340/21, א, מק/ג/340/33, תמא/1/38, א, תמא/2/38, תמא/38, 30/ג/340, מק/ג/340/21, ב, מק/ג/340/38, 31/ג/340, תמא/3/38, מק/ג/340/1, 39/ג/340/מק

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 663 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 25 מ"ר

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 638 מ"ר נטו

יעוד ראשי: אזור מגורים ב'

תכנית קובעת יעוד: רג/340

מהות הבקשה:

בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 6 יח"ד, בדירה בקומה העליונה שינויים

בקונטור חדר יציאה לגג ללא שינוי בשטחים, כולל שינויים פנימיים ובפתחים, ביטול

פרגולה והתקנת מרקיזה.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			6				236.00	מגורים	1.00	1
							236.00	מגורים	2.00	2
							236.00	מגורים	3.00	3
	-0.36					0.36	39.59	מגורים	4.00	4
							6.00	מחסן	4.00	5
	47.87							שטחים מרוצפים לא מקורים	4.00	6
1.27							-1.27	מגורים	4.00	7
							-3.45	מגורים	4.00	8
	10.80							פרגולה- מחושבת	4.00	9
	-10.80							פרגולה- מחושבת	4.00	10
1.27	47.51		6			0.36	748.87			
48.78		0.00% : בניה:				749.23		סה"כ:		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 18/06/2024 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 8 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.4. בוצע יידוע לפי תקנה 36 ב. מועד אחרון להתנגדויות 25/09/2025.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/07/2025 הבניה קיימת חלקית בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
שינויים לתכנית מס' א/33538 ללא תוספת שטח	14/11/1982	4689	34571
להגדיל חדר יציאה לגג מ- 12 מ"ר ל- 39.59 מ"ר, מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר, להקים פרגולה בשטח של 10.80 מ"ר במרפסת הגג ושינויים פנימיים.	28/01/2014	2014024	2013537

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 340/ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפון לרחוב חורגין
-	-	4 מ'	צדדי מזרח/מערב
-	-	4 מ'	אחורי דרום
-	-	5 מ'	

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	קיים בהיתר			236	0	236	0
ב'	קיים בהיתר			236	0	236	0
ג'	קיים בהיתר			236	0	236	0
גג	חדר על הגג – קיים בהיתר			39.59	-3.09	36.50	0
גג	מחסן קיים בהיתר			6	0	6	0
	סה"כ עיקרי			753.59	-3.09	750.50	0

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אישור משרד הבריאות - החלקה כלולה בתחום רדיוס מגן מקידוח מי שתיה. - יש להגיש תכניות לאישור משרד הביאות רק במקרה של תוספת אינסטלציה חוץ או שינויים אינסטלציה חוץ.
5.2. נת"ע - תגובת מתיק המידע בתאריך 28/01/2024 – לא רלוונטי.

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 25 מ"ר.
- 6.2. ההפקעה ברוחב 1 מ' מכיוון רחוב חורגין.
- 6.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו.
- 6.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:
 - אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 27/01/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

- א. לאשר הבקשה.
- ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:
 1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
 2. עמידת הבקשה להיתרבהוראות תכנ הבניה.
 3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
 4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפני תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתרבהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפני תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאונד זלוטוב בטל--03-5651408

- הישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

- אישור מחלקת נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת

סעיף: 10 מספר בקשה: 202500966 תיק בניין: 9133000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

מבקש:

* א.י.ל סלע בע"מ

בן גוריון דוד 1 בני ברק

בעל הנכס:

* א.י.ל סלע בע"מ

בן גוריון דוד 1 בני ברק

עורך:

* מתתיהו אבשלומוב

ז'בוטינסקי 7 רמת גן מיקוד: 5252007

אחראי בקשה

* רועי קליין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000507735

כתובת הבניין: רוחמה 19, רמת-גן

שטח מגרש: 565.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 53 מגרש: 54 יעוד: מגורים ג'

תכנית: 340

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בניין מגורים משותף חדש

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 565 מ"ר

זיקת הנאה להולכי רגל: 34 מ"ר.

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 565 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ג'

תכנית קובעת יעוד: רג/1472/א

תכנית הקרקע לא תעלה על 45% מתא השטח.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעה 200%

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 80%

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 85%

שטח דירה ממוצע: 75 מ"ר כולל ממ"ד

25% מהדירות יהיו בשטח קטן מ- 80 מ"ר (שטח מינימלי לדירה 55 מ"ר)

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעה: 1 - תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא

תהווה שינוי לתכנית.

שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.

מספר קומות מותר: 5 + דירת גן בקומת הכניסה + קומת גג

גובה מותר: 26 מ'.

צפיפות עד 30 יח"ד

מס' יח' למגרש: 17

בחזית המגרש לרחוב רוחמה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, תשתיות ופיתוח ציבורי

בעומק 2 מטר לאורך כל החזית- בקומת המרתף הראשונה נדרשת הקצאת מרווח בגובה

2.5 מטר.

מהות הבקשה:

בקשת הריסת כל הבנוי במגרש, הקמת מבנה חדש, בעל 3 מרתפי חניה, קומת כניסה

5 קומות ועלית גג, סה"כ 10 יחידות דיור.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 17/07/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.

1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.

1.4. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36. בעל זכות יחיד בחלקה.

1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 02/12/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להרוס מבנה ולהקים בנין מגורים בן 2 קומות על קומת מרתף המכיל 4 דירות כמפורט: 2 דירות בנות 2 חדרים ושרותים כ"א בקומת קרקע ו-2 דירות בנות 3 חדרים ושרותים כ"א בקומה א'. סה"כ שטח הדירות 350.11 מ"ר ו-4 מ.מ.ד בשטח כולל של 29.56 מ"ר. קומת מרתף בשטח 180.42 מ"ר המכילה 3 חדרים, חדר ארונות ושרותים לכל דירה עבור 2 הדירות בקומת הקרקע. מדרגות לעליה לגג מ-2 הדירות בקומה א' ולהקים מעליהן חדר ושרותים לכל דירה בשטח כולל של 45.80 מ"ר. מרפסות פתוחות כולל מרפסות גג בשטח כולל של 161.13 מ"ר כולל 2 פרגולות בשטח 16.00 מ"ר כ"א. 4 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית ולהתקין תורן מרכזי עבור אנטנות טלוויזיה.	05/04/1998	11154	42390
בקשה להריסה מבנה קיים בעל קומת מרתף אחת, קומת כניסה, קומת גג. הקמת מבנה חדש בעל 2 מרתפי חניה, 7 קומות כולל קומת כניסה. בקשה נסגרה.	21/12/2018		201800959

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1472/א קיבלה תוקף בתאריך 07/10/2013
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	5.00	5.00	קדמי דרומי לרחוב רוחמה
-	3.00	3.00	צדדי מזרחי
-	3.00	3.00	צדדי מערבי
-	5.00	5.00	אחורי צפוני

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
-	1	1	0	1	רג/1472/א	קומת כניסה
-	5	5	0	5	רג/1472/א	5 קומות
-	1	1	0	1	רג/1472/א	קומת גג
-	7	7	0	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	10	10	(4 להריסה)	17	רג/1472/א	שטח מגרש 565 מ"ר צפיפות יחיד לדונם נטו (1,000 מ"ר) $16.95 = 565 * 30 / 1000 \sim 17$ יחיד
-	10	10	(4 להריסה)	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-------	------	-------	------------	------	--------	-------------------	------

מס' דף: 36

	90.56	90.56	(395.84)				קרקע
	182.77	182.77					1
	182.77	182.77					2
	182.58	182.58		1,130	רג/1472 א	שטח מגרש – 565 מ"ר 1,130 = 565 * 200%	3
	182.58	182.58					4
	137.02	137.02					5
	69.25	69.25					גג
	105.17	105.17		120.00	תקנות חישוב שטחים	מרפסות מקורות : 120 = 12 * 10 מ"ר	
-	1,027.53	1,027.53	(395.84)	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות – מתחת הכניסה הקובעת	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף -3	מ"ר 480.25 = 565 * 85%	רג/1472 א	480.25		372.79	372.79	-
מרתף -2	מ"ר 480.25 = 565 * 85%		480.25		527.52	527.52	47.27
מרתף -1	ע"פ תכנית רג/1472 א סעיף 5 - תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה שינוי לתכנית. שטח מגרש – 565 מ"ר שירות מתחת הכניסה הקובעת : מ"ר 480.25 = 565 * 85%		480.25		526.38	526.38	43.13
סה"כ שירות – מתחת לקרקע							
קומה	שטחים למטרות שירות – מעל הכניסה הקובעת	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	שטח מגרש – 565 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 452.00 = 565 * 80%	רג/1472 א	452.00		163.47	163.47	-
1	שטח שירות מבוקש מעל הקרקע : מ"ר 455.81 חריגת שטחי שירות : 3.81 = 452.00 – 455.81 מ"ר				52.35	52.35	-
2					52.35	52.35	-
3					52.34	52.34	-
4					52.34	52.34	-
5					40.18	40.18	-
גג	35.84	35.84	-				
גג עליון					6.94	6.94	-
סה"כ שירות – מעל הקרקע							
							3.81

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. שטח דירה ממוצע כולל ממי"ד ע"פ תכנית רג/1472/א זכויות בנייה (5) הערה 2 – שטח ממוצע לדירה כולל ממי"ד לא יפחת מ – 75 מ"ר, 25% מהדירות יהיו בשטח קטן מ – 80 מ"ר (שטח מינימלי לדירה 55 מ"ר).</p> <p>2. שטח חלחול לא קיים לפי סעיף מס' 6.11-3 יש להתייר לפחות 15% שטחים חדירי מים יש להסביר את הפתרון המוצע, בורות חלחול היורדים דרך תקרות החניון.</p> <p>3. יש לעמוד בתקן חנייה 10 חניות + חניית נכה – בתכנית מוצעות 11 חניות + חניית נכה.</p> <p>4. בהתאם לתקנות חישוב שטחים יש לחשב את קירות מסתורי הכביסה, וע"פ הנחיות מרחביות יש לצרף פרט ומפלסי מסתורי כביסה.</p> <p>5. לא ניתן להוריד פירי מערכות יש להביא במניין חישוב השטחים בכלל הקומות.</p> <p>6. ע"פ תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) (תיקון), התשפ"ה 2025 – הכנה למתקנים פוטו וולטאים, גג- חסרה התייחסות לגג כחול, חנייה – חסר התייחסות לתשתית טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החנייה.</p> <p>7. לא קיימת התייחסות לעוגנים הנדרשים לביצוע החפירה, לא קיימת התייחסות לביצוע חלופה אחרת.</p> <p>8. קיימות הערות יועצת פיתוח</p> <p>9. לא קיימת התייחסות אגף התנועה לבקשה.</p> <p>10. קיימות הערות עיצוב אדריכלי</p>
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה - נשלחה תכנית להתייחסות בתאריך 15/12/2025</p>
<p>6.2. שפי"ע - התקבלה התייחסות אגף שפי"ע בתאריך 19/01/2026 - התכנית נבדקה – אין מניעה עקרונית לאשר.</p>
<p>6.3. מח' איכות הסביבה - התקבלה התייחסות בתאריך 15/12/2025 תנאי להגשת היתר: - קומת מרתף: תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט. - גג: גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו-וולטאיים. - חתך: שחרור עשן מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג. - אסבסט: יוגש סקר אסבסט. - אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי. - קרינה: יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי. - בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281. תחילת עבודות: - אסבסט: במידה וקיים אסבסט, יוכח סיום הטיפול באסבסט. - בנייה ירוקה: יוגש אישור שלב א' על עמידה בת"י 5281 תעודת גמר: - אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי. - קרינה: יוגש דו"ח מדידות קרינה. - אנרגיה: יוגש מסמך ניהול אנרגיה מאת יועץ חשמל/ אנרגיה/ חח"י. - איכות אוויר: יוגש אישור יועץ איכות אוויר. - גג סופג: יוגש אישור הידרולוג. - בנייה ירוקה: יוגש אישור שלב ב' על עמידה בת"י 5281</p>
<p>6.4. פקיד היערות - התקבלה התייחסות פקיד היערות בתאריך 15/10/2025 - התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה בכמות של 10 יח'. - הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 17,295 ש"ח. - עץ הברוש לשימור- רדיוס שימור עקב הפרש גבהים יהיה על קו מגרש כפוף למפרט שימור שיוציא האגרונום.</p>

6.5. עיצוב אדריכלי - התקבלו הערות העיצוב האדריכלי בתאריך 07/01/2026
6.6. פיתוח ונוף - התקבלו הערות פיתוח בתאריך 11.01.2026 - לא נשלחה התייח
6.7. איגודן - יש לקבל התייחסות - אישור איגודן כי אין הימצאות מי תהום בתחום החפירה למרתפים
6.8. חבי חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 24/07/2024 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות
6.9. רשות העתיקות - התקבל אישור רשות העתיקות בתאריך 07/08/2024. - על פי המידע המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
6.10. מקורות - פנייתכם 243000764 מיום 09/07/2024 לתיאום תשתיות התקבלה בחברת מקורות. - הרינו להודיעכם שנכון למועד כתיבת תשובתנו אין בתחום הבקשה/ התכנית, קווי מים או מתקנים אחרים של חברת מקורות. - לחברת מקורות אין התנגדות לבקשה / תכנית בתחום המוצע.
6.11. נת"ע - התקבל אישור נת"ע בתאריך 16/07/2024 - אין מניעה לתכנון – לא רלוונטי למגרש נשוא הבקשה.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

פירוט:

בחזית המגרש לרח' רוחמה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולתשתיות ופיתוח ציבורי לרצועה בעומק 2 מטר לאורך כל החזית.

7.2. הדרישות לקבלת תעודת גמר יהיו:

○ תנאי לתעודת גמר - אישור מח' הנכסים על רישום זיקת הנאה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

○ בקרת התכנ תיעשה במכון בקרה .

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 02/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לסרב לבקשה מהסיבות הבאות :

1. קיימות חריגות בשטחי שירות מוצעים מתחת לקרקע : מותר בכל קומת מרתף 85% קיימת חריגת שטח 90.40 מ"ר.
2. קיימות חריגות בשטחי שירות מוצעים מעל לקרקע 3.81 מ"ר.
3. שטחי 2 דירות בקומות א' ו- ב' חורגים מהוראות התכנית, שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד ע"פ תכנית רג/1472/א זכויות בנייה (5) הערה 2 – שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד לא יפחת מ – 75 מ"ר, 25% מהדירות יהיו בשטח קטן מ – 80 מ"ר (שטח מינימלי לדירה 55 מ"ר).
4. שטח חלחול לפי סעיף מס' 6.11 3- , יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
5. קיימת חריגה מתקן החנייה המותר 10 חניות + חניית נכה, בתכנית מוצעות 11 חניות + חניית נכה.
6. נשלחו הערות מרחביות ולא התקבלה בזמן תכנית מתוקנת בהתאם להערות שנתנו.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות הבאות :

1. קיימות חריגות בשטחי שירות מוצעים מתחת לקרקע : מותר בכל קומת מרתף 85% קיימת חריגת שטח 90.40 מ"ר.
2. קיימות חריגות בשטחי שירות מוצעים מעל לקרקע 3.81 מ"ר.
3. שטחי 2 דירות בקומות א' ו- ב' חורגים מהוראות התכנית, שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד ע"פ תכנית רג/1472/א זכויות בנייה (5) הערה 2 – שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד לא יפחת מ – 75 מ"ר, 25% מהדירות יהיו בשטח קטן מ – 80 מ"ר (שטח מינימלי לדירה 55 מ"ר).
4. שטח חלחול לפי סעיף מס' 6.11 3- , יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
5. קיימת חריגה מתקן החנייה המותר 10 חניות + חניית נכה, בתכנית מוצעות 11 חניות + חניית נכה.
6. נשלחו הערות מרחביות ולא התקבלה בזמן תכנית מתוקנת בהתאם להערות שנתנו.

סעיף: 11**מבקש:**

♦ **זוארץ יזמות ופיתוח שלומציון 11 בע"מ**

הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס:

♦ איתי שלוש

ברקוביץ 4 תל אביב - יפו

עורך:

♦ סרגיו דוד פרמן חסון

הדובדבן 9 קרית אונו מיקוד: 5522600

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000507399

שכונה: מתחם נגבה

כתובת הבניין: שלומציון 11, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 1015 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/9/ג/340, מק/8/ג/340, מק/6/ג/340, מק/4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, ג/340, 340

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים חניה

ז כ ו י ת ב נ י ה

שטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה: 1053 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 98 מ"ר.

שטח המגרש לחישוב: 955 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.

ייעוד: מגורים ב'

מספר קומות מותר: 3 מעל קומת עמודים +2 קומות נוספות מתכנית ג/11 על תנאיה.

רוחב זכות דרך לרחוב שלומציון: 4+10 מ'.

מספר יח"ד מותר: 6 לשטח מינימלי של 450 מ"ר

קו בניין קדמי, (מערבי) לרח' שלומציון: 3 מ'

קו בניין אחורי (מזרחי): 5 מ'

קווי בניין צידים (צפון צרם): 4 מ'

מטרת הדיון:

תכנית שינויים בזמן הבניה לבניין בן 9 קומות ו 33 יח"ד. תוספת מקום חניה לדירת פנט', סה"כ 34 מקומות חניה במקום 33 מקומות חניה ושינוי מקומות חניה לאופנועים בהתאם, ביטול חלונות במבואות קומתיות ותכנון פיר שחרור עשן במקום, עדכון צ"א במרחבים המוגנים, ביטול קירוי בקומת הגג הטני, עדכון סידור מערכות וקולטי שמש בגג טכני משותף. שינויים ללא שינויים בשטחים מאושרים.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 22/07/2025 המבוקש הוא בית משותף.

1.2. ישנם 12 בעלי זכויות בחלקה. קיים ייפוי כוח בלתי חוזר - נציג הדיירים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.

1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/12/2025 – התכנית מתאימה למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך

הריסת 2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 6 יח"ד בכל בניין (סה"כ 12 יח"ד) וללא חניות בהיתר. הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 ברוטו) ובו 33 יח"ד, מעל שני מרתפי חניה הכוללים 35 חניות מהם 2 חניות נכים לא מוצמדות וחדר שנאים. חומרי הגמר והגוונים שאושרו לעיצוב האדריכלי מחייבים ואין לשנותם ללא אישור מקדים.	18/07/2024	202100181	2024232
---	------------	-----------	---------

4. זכויות הבניה

4.1. קוי בנין:

הערה	מבוקש	בתכנית	
	3.00	3.00 (אחרי הפקעה של 4.00 מ')	קדמי מע לרחוב שלומציון
	3.00	3.00 (אחרי הפקעה של 1.00 מ')	אחורי מז - לרחוב גרשום
	3.00	3.00	צידי צפ/דר

4.2. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	קומות הבנין
	9 ברוטו	-	9 ברוטו	9 ברוטו	7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות ברוטו).
	9		9		סה"כ קומות

4.3. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	חישובי הצפיפות
	33	-	33	33	תב"ע + תמ"א/38
	33	-	33		סה"כ צפיפות

4.4. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	קומה	שטחי בניה עיקריים
	3051.32	לא ניתן לבדוק	3051.32	3051.32		תב"ע + תמ"א/38
	3051.32	לא ניתן לבדוק	3051.32			סה"כ עיקרי

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	קומה	שטחים למטרות שירות
	2590.24	לא ניתן לבדוק	2590.24	1032.41		תב"ע + תמ"א/38
	1557.83	לא ניתן לבדוק	1557.83	1557.83		
	2590.24	לא ניתן לבדוק	2590.24			סה"כ שירות

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>5.1 יש להשלים את הערות מחלקת המדידה כפי שנמסרו במסגרת תיק המידע.</p> <p>5.2 יש להתאים את טבלת השטחים (שטחים עיקריים ושטחי שירות קיימים) להיתר המאושר</p> <p>5.3 שינויים המוצעים בממ"דים ביחידות הדיור ובפרי ש.ע - מחייבים אישור פיקוד העורף ו/או</p> <p>5.4 אישור מכון בקרה.</p> <p>5.5 נדרש אישור מכון בקרה לשינויים המבוקשים בקומת הגג.</p>
--

<p>5.6. נדרש אישור יועץ בטיחות ואישור איכות הסביבה לשינויים המוצעים במערכות הגג. 5.7. לשינויים בחזיתות נדרש אישור עיצוב אדריכלי. 5.8. לשינויים בפיתוח ובגדרות נדרש אישור מחודש של יועצת הנוף של העירייה. 5.9. יש לפרט ולהציג את כלל השינויים המבוקשים גם בחזיתות המבנה. 5.10. מאחר ומבוקשת תוספת פרגולה בקומת הקרקע – נדרש אישור עיצוב אדריכלי לשינויים המבוקשים בשלב הבקרה המרחבית.</p>
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה -קיים אישור אגף התנועה לשינויים בחניות ולתוספת חניה מיום 10/11/2025</p>
--

7. הפקעה:

7.1. לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו

7.2. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:
***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות מכון בקרה.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 03/02/2026.

10. הערות במהלך הדיון הנוכחי:

לקרת הדיון הוצגה תכנית מתוקנת ומעודכנת, הכוללת טבלת שטחים התואמת להיתר המאושר. במסגרת הבקשה לא מוצעים שטחים חדשים, למעט השינויים בפירי שחרור העשן, המוצגים כשטח אחר. להלן טבלת השטחים המעודכנת שהוגשה לצורך בחינת הבקשה.

קומה	שטחי בניה עיקריים מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הקרקע	תב"ע + תמ"א/38	3051.32	0	3051.32	
סה"כ עיקרי					

קומה	שטחים למטרות שירות מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הקרקע	תב"ע + תמ"א/38	2590.24	0	2590.24	
מתחת הקרקע		1557.83	0	1557.83	
סה"כ שירות					

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לסרב לבקשה מהסיבות:

1. היעדר הצגת שטחי הבנייה המאושרים באופן תקין, באופן שאינו מאפשר לבצע בדיקה מלאה של שטחי הבנייה המוצעים.
2. נשלחו הערות תיקון לעורך הבקשה, אולם לא הוגשה תכנית מעודכנת שניתן לבדוק במסגרת לוחות הזמנים של הבקרה המרחבית.
3. אי-התאמות מהותיות לתכנון האדריכלי, לנספח הפיתוח ולאישור מכון הבקרה המאושר: השינויים המוצעים בפיתוח ובגדרות, שינויים בממד"ים ובפרי ש.ע, שינויים בעיצוב האדריכלי ושינויים בחומרי הגמר - אינם מאושרים ואינם תואמים את המסמכים המאושרים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
הוחלט לאשר הבקשה

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

***** בשל ניגוד עניינים יו"ר הוועדה עו"ד רועי ברזילי לא השתתף בדיון ובהחלטה, מ"מ מר דני גולדשטיין חבר ועדת המשנה**

ת. השלמה
10/11/2025

גליון דרישות

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה
טל': 03-6753777
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה (לשינויים בקומת הגג הטכני)
טל': 03-6794701
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור מכן בקרה לשינויים מבוקשים
- אישור מנהל מקרקעי ישראל

מספר בקשה: 202200194 תיק בניין: 10114000
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

סעיף: 12**מבקש:****• עפר ברנר**

הזמיר 11 רמת גן

בעל הנכס:**• אילן כהן**

הזמיר 11 רמת גן

עורך:**• גד דיקמן**

אשכול 4 בית חשמונאי

אחראי בקשה

• תהילה שמואלי-לא פעיל

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000156909

כתובת הבניין: הזמיר 11, רמת-גן

שטח מגרש: 700.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6203 חלקה: 69 יעוד: מגורים א'1

שכונה: שיכון ותיקים

שטח בניה מותר: 448.00 מ"ר

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

תיאור בקשה**זכויות בנייה**

שטח החלקה: 700 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 700 מ"ר.

יעוד ראשי: מגורים א' 1

תכנית קובעת ייעוד: רג / 218.

סה"כ אחוזי בניה: 32% לכל קומה לשתי יחידות הדיור.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

יח"ד למגרש מינימלי: 2 יח"ד.

מהות הבקשה:

התקבלה בקשה לבטל היתר מספר 2023234 מיום 11/06/2023 ולהשיב את התשלומים עפ"י דין ואת הערבויות שהועמדו בגינו.

בהיתר מספר 2023234 מיום 11/06/2023 אושר:

בבית צמוד קרקע קיים, חצי מדו משפחתי מבוקש תוספת ממ"ד.

חלקה תת/מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	מגורים	4.51							
2	מקלט/מ.מ.ד.			13.96		1			
				13.96		1			
	סה"כ:	4.51		13.96				0.00%	%בניה: 0.00%

פורסמו הקלות להלן:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי (מערבי) ובנייתו במרחק של 2.36 מ' מגבול מגרש.
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי (צפוני) ובנייתו במרחק של 2.78 מ' מגבול מגרש.

הערות בדיוקן:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 09/05/2022 המבוקש הוא במגרש בית משותף.
- 1.2 ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 התקבלו חתימות כל בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.4 בוצע פרסום לפי סעיף 149.

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 25/05/2022 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין:

לא נמצא היתר בניה מקורי (כנראה משנות ה-50) לדירת המבקש. הצגת השטח הקיים הינו עפ"י מדידה.

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
33785	3985	10.04.1981	תוספת שטח של 17.93 מ"ר, הגדלת חדרים ע"ח מרפסות ותוספת מחסן בחלל הגג בשטח של 71.98 מ"ר. (בית שכן)
היתר לא סרוק- אין בקשה	3499	06.01.1980	להוסיף לדירה המזרחית בבית דו משפחתי בן קומה אחת 4.5 חדרים בשטח של 86.52 מ"ר והפיכתה לדירת קוטג'. להוסיף מקלט בקומת הקרקע בשטח של 8.67 מ"ר ומרפסת בשטח של 5.86 מ"ר. (בית שכן)

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340/ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980.

4.2. קווי בנין:

מבוקש	בתכנית	הערות/פרסום הקלה	קדמי דרומי לרחוב הזמיר
-	7.0 מ'		
-	3.0 מ'		צדדי מזרחי
הקלה לבניית ממ"ד	3.0 מ'	2.36 מ'	צדדי מערבי
הקלה לבניית ממ"ד	5.0 מ'	2.78 מ'	אחורי צפוני

4.3. צפיפות:

חריגה	מבוקש	קיים	מותר	חישוב צפיפות
	-	2		

4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$700 * 32\% = 224$ $224 / 2 = 112$	רג/340/ג	112 מ"ר	(כ-102 מ"ר עפ"י מדידה)	4.51 מ"ר	4.51 מ"ר	
סה"כ עיקרי							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד	רג/340/ג	+9 קירות	-	13.96 מ"ר	13.96 מ"ר	
סה"כ שירות							

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות

בתאריך 09/03/2022 התקבלה חו"ד של פקיד היערות.

6. מכון הבקרה:

6.1. מועד הגשת הבקשה בתקופת היערכות או תקופת חובה

○ הוגשה אחרי יום 06/07/2021 ושייכת לתקופת החובה

6.2. התאמה לפלח הראשון :

שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות, ושאינו בנין רב קומות ("בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים). כולל בניה במסגרת תמ"א 38/2, הכולל הריסה ובניה מחדש בהתאם לפלח.

○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 05/12/2022

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2022022 מ: 04/12/22 הוחלט:

א.הקלות שפורסמו עפ"י 149 לחוק:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי (מערבי) ובנייתו במרחק של 2.36 מ' מגבול מגרש.

- לאשר ההקלה, לצורך הקמת ממ"ד.

2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי (צפוני) ובנייתו במרחק של 2.78 מ' מגבול מגרש.

- לאשר ההקלה, לצורך הקמת ממ"ד.

ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

תיקון הערות הבדיקה, תיקונים טכניים על גבי תכנית הבקשה שתועבר לעורך הבקשה ובהתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני)

הערות לוועדה הנוכחית:

1. בהיתר מספר 2023234 מיום 11/06/2023 אושר:

2. בבית צמוד קרקע קיים, חצי מדו משפחתי מבוקש תוספת ממ"ד.

3. התקבל מכתב בקשה לביטול ההיתר מיום 05/11/2025 מבעלי הבקשה.

4. על פי דוח הפיקוח מיום 15/01/2026 לא בוצעו עבודות על פי היתר הבניה.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 19/07/2022

המלצת המהנדס

לבטל היתר מספר 2023234 מיום 11/06/2023 ולהשיב את התשלומים עפ"י דין ואת הערבויות שהועמדו בגינו.

החלטות הועדה

הוחלט לאשר ביטול היתר מספר 2023234 מיום 11/06/2023 ולהשיב את התשלומים עפ"י דין ואת הערבויות שהועמדו בגינו.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

20/01/2026 * העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

המלצת המהנדס

לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2022080 מיום 21/03/2022, שפג תוקפו ביום 21/03/2025, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 21/03/2028, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**

החלטות הועדה

הוחלט לאשר חידוש תוקף היתר מספר 2022080 מיום 21/03/2022, שפג תוקפו ביום 21/03/2025, ב-3 שנים נוספות ועד ליום 21/03/2028, ע"פ סעיף 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
*** נדרש לשלם 10% מגובה האגרות שנקבעו לגבי ההיתר המקורי.**

סעיף: 14 מספר בקשה: 202501180 תיק בניין: 61770321
פרוטוקול ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 27/01/2026

מבקש:

♦ **בריטניה ישראל צ'ק פוסט בע"מ**

הירקון 5 בני ברק

♦ בריטניה ישראל צ'ק פוסט בע"מ

כפר אז"ר רמת-גן

בעל הנכס:

♦ בריטניה ישראל גני אז"ר בע"מ

הירקון 5 בני ברק

עורך:

♦ גיא מילוסלבסקי

בן גוריון דוד 59 בני ברק מיקוד: 5141200

אחראי בקשה

♦ רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000538284

כתובת הבניין: כפר אז"ר, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6177 חלקה: 321 מגרש: 106 יעוד: מסחר ותעסוקה

תכנית: 506-1085653, תת"ל 70 א, תמל/ 1038, 31/ג/340, קא/335, תממ/219, מתא/15, מתא/1/15, אר/6

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

דיפון וחפירה

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 106

תב"ע קובעת:

תמ"ל/ 1038 גני אז"ר.

המגרש הנו:

גוש 6177 חלק מחלקה 321

שטח מגרש 106: מ"ר בהתאם לתמ"ל/1038: 3341 מ"ר.

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לאורך החזית מסחרית רוחב 4 מטר

יעוד ראשי: תעסוקה תכנית קובעת יעוד: תמל/1038

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 21000 מ"ר

שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 320 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 7000 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 13879 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 42199 מ"ר

שטח מרפסות:

שטחי מרפסות פתוחות, שגודלן עד 14 מ"ר, אינן נכללות במניין זכויות הבניה

המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 23

ק+ 23 קומות מגורים + גג

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5

מחסנים דירתים בתת הקרקע עד 6 מ"ר ליחידה, לא יחושבו במניין שטחי השירות.

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 92 מ'

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 50

קווי בנין:

- קו בנין צדדי צפוני - 7 מטר (גובל עם מגרש 400)
- קו בנין צדדי דרום - 5 מטר (גובל עם דרך מס' 6)
- קו בנין אחורי מזרח - 10 מטר (גובל עם דרך מס' 8)
- קו בנין קדמי מערב - 5 מטר (גובל עם מגרש 401 שב"צ)
- קו בנין למרתפים - 0

תוך שמירה על שטחים לניהול נגר והנחיה על עומק קרקע פורייה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.

מהות הבקשה

היתר דיפון וחפירה, החדרת עוגנים למגרשים גובלים

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 26/11/2025 המתייחס לגוש 6177 חלקה 321 : הקרקע בבעלות קרן קיימת לישראל.
- 1.2. הוגש הסכם חכירה בין רמ"י לבין חברת בריטניה ישראל צק פוסט בע"מ שהיא המבקשת.
- 1.3. כמו כן הוגש כתב מנוי מטעם בריטניה ישראל צק פוסט בע"מ לממנה את לידור מרגלית תז 036996593 ומר פרדרג אטיאס תז 310483276 למורשי חתימה.
- 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/02/25 המבוקש טרם נבנה.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202401218		הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבה 2025023 בתאריך 24/12/2025. הוחלט לאשר את הבקשה, למעט הקלה לניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע	בקשה להיתר להקמת מגדל בן 16 קומות הכולל 2 קומות מסחר ו 14 קומות תעסוקה על גבי 5 מרתפי חניה, בנוסף קומה טכנית, חדר טרפו וצובר גז, כולל עבודות דיפון וחפירה ועוגנים.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל 1038 קיבלה תוקף בתאריך 9.10.18-
- 4.2. קווי בנין:

פרסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
אין	עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי מזרח למגרש 524-דרך 2
אין	עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	צדדי צפון למגרש 103
אין	עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	צדדי דרום למגרש 101
אין	עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	2 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	אחורי מערב למגרש 320

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>5.1 בתאריך 08.07.2024 אושרה תכנית עפ/תמל/1038 – תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לשכונת גני אז"ר, ר"ג שקודמה ע"י עיריית רמת גן והחברה הכלכלית רמת גן.</p> <p>5.2 הוגשה בקשה נוספת שמספרה 202401218 לבניין הכוללת חפירה ודיפון, אשר אושרה בוועדה בתאריך 24/12/2025 (למעט הקלה לניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע), כעת מוגשת בקשה זו 202501180 על מנת להפריד חפירה ודיפון מהבקשה לבניין.</p> <p>5.3 במקביל לבקשה זו מקודמת תב"ע בסמכות מחוזית 506-1406164 להגדלת זכויות בנייה ותוספת קומות מגורים. לבקשה זו יידרש אישור רת"א לעלייה לגובה.</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1 אגף התנועה והחניה נספח תנועה מאושר ע"י מחלקת תנועה ב 30.10.25 תכנית ראשית תואמת נספח חנייה.</p>
<p>6.2 מח' איכות הסביבה המסמכים נשלחו למחלקה, טרם התקבל אישור איכות הסביבה לבקשה. בקרה מרחבית: -זוח קרקע- דיגום גזי קרקע-נדרש -טופס הצהרת כמות פסולת בניין- נדרש. - יוגש דו"ח אקוסטי- נדרש. בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י - 5281. בוצע מיקרו אקלים: זוח רוחות והצללות. נדרש</p>
<p>6.3 פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 19.11.2025</p>
<p>6.4 עיצוב אדריכלי טרם אושרה תכנית העיצוב למגרש 106. יוגש כתב התחייבות לפיו ניתן לדון בוועדה וידוע למבקש כי תנאי להיתר בנייה מלא לפרויקט הוא אישור תכנית עיצוב לרבות חומרי גמר ושיטת ביצוע.</p>
<p>6.5 פיתוח ונוף התקבלה תכנית מאושרת לשלב העיצוב האדריכלי בתאריך 27/07/2025 המשך תיאום יתבצע מול יועצת הנוף.</p>
<p>6.6 רשות העתיקות התייחסות מרשות העתיקות מיום 12/09/2024 : התכנית לא בתחום רשות העתיקות. במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>
<p>6.7 חכ"ל התקבל אישור החכ"ל בתאריך 18.11.2025.</p>

התקבלה התייחסות בתאריך 22/12/2025.

לבקשת נת"ע, היזם חתם על כתב התחייבות לנושא שימוש בעוגני קרקע פולימריים זמניים. סוכם כי נספח קיום ביטוחי ונספח חתימת קבלן יושלמו **כתנאי לתחילת עבודות**.

יש לרשום תנאים בהיתר המילולי כדלקמן:

- א. מלבד עוגנים פולימריים זמניים, לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצא ב"ב בתחום תת"ל 70 /א' (אלא בתיאום ואישור נת"ע).
- ב. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה אישור נת"ע על תוכניות הקונסטרוקציה בסימוכין בסטאטוס "לביצוע".
- ג. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 24.02.2026**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. לאשר את הבקשה.****ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. מלבד עוגנים פולימריים לא יותר כל בינוי או שימוש זמני או קבוע בתחום התת"ל ולא תותר הקמת תשתיות, גידור, דיפון, בתחום תת"ל 70/א. נדרש כתב התחייבות והפקדת ערבות.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות. או להיתר
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

5. אישור איכות הסביבה.
6. השלמת נספח קיום ביטוחים מלא חתום והשלמת נספח קבלן מלא חתום לפי דרישות נת"ע.
7. אישור נת"ע על תוכניות הקונסטרוקציה בסימוכין בסטאטוס "לביצוע". ותיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.
8. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
9. הפקדת ערבות בנקאית על סך 7500 שקל על סמך חו"ד פקיד יערות.
10. כתב התחייבות לפיו ניתן לדון בוועדה וידוע למבקש כי תנאי להיתר בנייה מלא לפרויקט הוא אישור תכנית עיצוב לרבות חומרי גמר ושיטת ביצוע.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה א. הוחלט לאשר את הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. מלבד עוגנים פולימריים לא יותר כל בינוי או שימוש זמני או קבוע בתחום התת"ל ולא תותר הקמת תשתיות, גידור, דיפון, בתחום תת"ל 70/א. נדרש כתב התחייבות והפקדת ערבות.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות. או להיתר
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
5. אישור איכות הסביבה.
6. השלמת נספח קיום ביטוחים מלא חתום והשלמת נספח קבלן מלא חתום לפי דרישות נת"ע.
7. אישור נת"ע על תוכניות הקונסטרוקציה בסימוכין בסטאטוס "לביצוע". ותיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.
8. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
9. הפקדת ערבות בנקאית על סך 7500 שקל על סמך חו"ד פקיד יערות.
10. כתב התחייבות לפיו ניתן לדון בוועדה וידוע למבקש כי תנאי להיתר בנייה מלא לפרויקט הוא אישור תכנית עיצוב לרבות חומרי גמר ושיטת ביצוע.

ת. השלמה

גליון דרישות

<p>31/12/2025</p> <p>29/06/2025</p> <p>17/03/2024</p> <p>17/08/2025</p> <p>13/01/2026</p> <p>19/11/2025</p> <p>19/11/2025</p>	<p>הודעה לבעלי זכויות. מגרשים שכנים ללא יזם</p> <p>מפת מדידה</p> <p>אישור רמ"י- יש הסכם חכירה</p> <p>- אישור היחידה לאיכות הסביבה. כולל התייחסות לביצוע סקר גזי קרקע</p> <p>טל': 03-6794701</p> <p>דוח הידרולוג-</p> <p>דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, הצללה, אקוסטיקה-איכות הסביבה</p> <p>טיפול באסבסט-איכות הסביבה</p> <p>אישור חברה מפתחת- חברה כלכלית- לעוגנים ופיתוח. אושר לדיון</p> <p>- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה</p> <p>יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.</p> <p>- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית- הוגשה הצהרה שאין עצים.</p> <p>טופס בקשה של ק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם</p> <p>03-6753663</p> <p>ח-חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שיגרם</p>
---	---

מס' דף: 54

19/11/2025

19/11/2025

27/07/2025

11/11/2025

17/08/2025

06/11/2025

13/07/2025

26/10/2025

22/12/2025

26/10/2025

27/10/2025

29/06/2025

06/11/2025

31/12/2025

כתוצאה מהחדרת עוגני קרקע או שלפתם-

הפקדת ערבות- לעוגנים-

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- מאושר לעיצוב אדריכלי.

תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

- אישור שפ"ע לחדר אשפה-

טל': 03-6753711

אישור מחלקת מאור

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש-

טל': 03-6753777

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע-דוח הידרולוג-איכות הסביבה

האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר

האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / יעל עדוי 03-6369622 / 03-6369662

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור חב' החשמל לדיון- הוגש סיכום תחנה

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

- התקשרות מורשה נגישות

אישור התקשרות עם מכון התעדה על עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה. - איכות הסביבה

בקרת תכן

מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג- לבקרת תכן

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג- לבקרת תכן

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17- לבקרת תכן

תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

תשלום כל התשלומים הנדרשים לשלב חפירה ודיפון בהתאם לסעיף 145 (ד) לחוק

- תיאום הנדסי- מול מחלקת תשתיות- לבקרת תכן

איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411

אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה(במקרה של הפקעה-איחוד וחלוקה)-זיקת הנאה

-איגודן- לבקרת תכן

נספח יציבות

- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לשליפת עוגנים- לבקרת תכן

הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

-מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות- בקרת תכן

-עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

- אישור חב' החשמל

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל

לעבודה זו.

- אישור משרד הביטחון

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- משרד להגנת הסביבה

טל': 03-6794701

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ואחר

- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)

טל' - 03-6753416

הגשת תשריט זיקה למח מדידות ומידע והפקדת ערבות להבטחת רישום הזיקה.

תנאים בהיתר

רישיון כריתת/העתקת עצים מאת פקיד היערות.-

התייחסות חברת החשמל-

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:

כתב התחייבות לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר מלא לפרוייקט

אישור כריתת מפקיד היערות

- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד

דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים. יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

נת"ע- השלמת נספח קיום ביטוחים ונספח קבלן מלאים וחתומים
תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות
-הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים,
ולהחזרת המצב לקדמותו

תנאים לתעודת גמר

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 03/12/2025 המתייחס לגוש 7335 חלקות 42,43,44 : הקרקע בבעלות עריית רמת גן.
- 1.2. המקרקעין מקרקעי ישראל : קרקע בבעלות עיריית רמת גן, הפקעה לפי סעיף 19.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. על פי תמונות מהשטח המגרש ריק, המבוקש טרם נבנה

3. זכויות הבניה

- 3.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017
- 3.2. קווי בנין :

מגרש	על פי תמל 1023	מבוקש	פורסמה הקלה
מגרש 203			
אחורי מזרח (לשצ"פ)	3	0	לא נדרשת הקלה, באישור אדריכלית העיר על פי רג/מק/340/ג/52 א – מבנים ומוסדות ציבור
קדמי מערב (למגרש 204)	0	0	לא
צדדי צפון (למגרש 105)	4	4	לא
צדדי דרום (למגרש 205)	0	0	לא
מגרש 204			
אחורי מזרח (למגרש 203)	0	0	לא
קדמי מערב (לכביש מספר 9)	4	2	לא נדרשת הקלה, באישור אדריכלית העיר על פי רג/מק/340/ג/52 א – מבנים ומוסדות ציבור
צדדי צפון (למגרש 105)	4	4	לא
צדדי דרום (למגרש 205)	0	0	לא

3.3. קומות :

קומות הבניין	מותר לפי הוראות התכנית תמ"ל 1023	מבוקש בבקשה	חריגה
במגרש 203 מעל הכניסה	3	2	לא
במגרש 204 מעל הכניסה	3	2	לא
סה"כ קומות			2

3.4. צפיפות : אין בתקנון התייחסות לצפיפות

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
(הצגת חשובי הצפיפות)	תמ"ל/1023	לא מוגדר		39%	39%	
סה"כ צפיפות						

3.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגרש 203 מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	תמ"ל/1023	2,282	-	1,754.25	1,754.25	אין

					2,229	תמ"ל/1023	עיקרי	מגרש 204 מעל הכניסה הקובעת
	אין	1,754.25		-			סה"כ עיקרי	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגרש 203 מעל הכניסה הקובעת	שירות	תמ"ל/1023	570	-	498.82	498.82	אין
מגרש 204 מעל הכניסה הקובעת	שירות	תמ"ל/1023	557	-			
				-		498.82	אין
							סה"כ שירות

4. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. בתאריך 06.11.2021 אושרה תכנית עפ/תמל/1023 – תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לדרום תל השומר מתחם 5 שקודמה ע"י עיריית רמת גן והחברה הכלכלית רמת גן.</p> <p>2. הבקשה נבדקה עפ"י תכנית מבני ציבור רג/מק/340/ג/52/א</p>

1. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>1.1. אגף התנועה והחניה</p> <p>תכנית תנועה מאושרת וחתומה ע"י בני זמיר מתאריך 10.12.2025 לפי תקן חניה לגני ילדים/מעונות יום נדרשת חניה אחת לכל 3 כיתות, מוצעות 6 כיתות גן ו6 למעונות יום- סה"כ נדרשות 4 חניות.</p>
<p>1.2. אישור נגישות</p> <p>תכנית נגישות חתומה ע"י אבי ורשבסקי מתאריך 01.12.2025</p>
<p>מח' איכות הסביבה</p> <p>התקבל אישור היחידה הסביבתית מתאריך 19/01/2025 : מחלקת איכות הסביבה מאשרת דיון בוועדה עבור קידום הפרויקטים של החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בשטחי הציבור בתוכנית תמ"ל 1023. הוסכם כי החכ"ל ישלימו בשלב בקרת התכנן את כל דרישות מחלקת איכות הסביבה בהתאם למדיניות המחלקה ולמדיניות הוועדה המקומית ללא כל דופי. כל האמור לעיל אינו כולל את סוגיית גזי הקרקע בשטח התוכנית היות והמשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א אמון על תחום זה. בהתאם לכך יש לקבל את אישורם לרבות טרום דיון בוועדה.</p> <p>טרם אושרו דרישות איכות הסביבה במלואן. תנאי לקבלת היתר בניה הנו קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה. -תכנית הגשה : * גג : גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו-וולטאיים. * פסולת בניין : יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין. * אקוסטיקה : יוגש דו"ח אקוסטי. * קרינה : יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי * זיהום קרקע : תוגש תכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, יוגש מפרט איטום מפני גזי קרקע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג - הוגש * בנייה ירוקה : יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281 – הוגש</p> <p>-תחילת עבודות : *פסולת בניין : יוגש הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה</p>

<p>*בנייה ירוקה : יוגש אישור שלב א' על עמידה בת"י 5281. *זיהום קרקע: יוצג אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע המזוהמת או לחלופין יוגש מפרט איטום מפני גזי קרקע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג -תעודת גמר : *פסולת בניין : תוצגנה אסמכתאות בדבר סילוק פסולת הבניין בהתאם למאושר במעמד היתר הבנייה *אקוסטיקה : יוגש דו"ח אקוסטי * קרינה : יוגש דו"ח מדידות קרינה *אנרגיה : יוגש מסמך ניהול אנרגיה מאת יועץ חשמל/ אנרגיה/ חח"י * זיהום קרקע: במידה ונדרש, יוגש דו"ח פיקוח עליון על ביצוע האיטום + תכנית דיגום אוויר תוך מבני לאישור המשרד להגנת הסביבה *איכות אוויר : יוגש אישור יועץ איכות אוויר *גג סופג : יוגש אישור הידרולוג *בנייה ירוקה : יוגש אישור שלב ב' על עמידה בת"י 5281</p>
<p>1.3. פקיד היערות - עפ"י התייחסות פקיד יערות מתאריך 17/12/2025 : 1. מסמך גרמושקה שנערך על ידי ליאור לייטמן מתאריך 18/11/25 - אושר. 2. מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים – pdf שנערך על ידי לארי גורדון מתאריך 26/11/25 – אושר. 3. מסמך מפת מדידה שנערך על ידי אריאל גרשקוביץ מתאריך 27/11/25 – אושר. - עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.</p>
<p>1.4. עיצוב אדריכלי - תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת מתאריך 08/01/2026.</p>
<p>1.5. פיתוח ונוף - תכנית חצרות גני ילדים מאושרת ע"י שגית לשלב העיצוב האדריכלי מתאריך 21/12/2025. תכנון מפורט יותר כולל כל פרטי הפיתוח והמתקנים בחצרות, יאושר בשלב ההיתר.</p>
<p>1.6. שפ"ע - צורף מייל אישור של אייל תקווה מתאריך 06.01.2025</p>
<p>1.7. נת"ע - מצורף אישור מתאריך 14/12/2025 של מערכת תיאום תשתיות לאומית ובו מצוין כי המגרשים אינם גובלים ברק"ל הקו הסגול מתוקף תת"ל 70/ב', ובהתאם לכך אין צורך בהמשך תיאום מול נת"ע.</p>
<p>1.8. משרד הבריאות יש להגיש תכניות לאישור משרד הבריאות בשלב בקרת תכנ</p>
<p>1.9. רשות הטבע והגנים אין התנגדות ע"פ התייחסות מתאריך 27/03/2024</p>
<p>1.10. רשות העתיקות השטח לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז על פי התייחסות מ03/04/2024</p>

על פי התייחסות מתאריך 28/03/2024 :

נדרש מהפונה מבנה/חדר(ים) לתחנה פנימית (שנאים/מיתוג/מדידה).

על מבקש ההיתר לכלול את תכנית המבנה/החדר(ים) לחדר שנאים כפי שישוכם עם חברת החשמל.

2. מכון הבקרה :

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024 :

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכן תיעשה במכון בקרה

3. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 25/03/2026**4. סיכום הבקרה המרחבית:**

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן :

1. 6 כיתות גן ילדים.
2. 6 כיתות מעונות יום.
3. 2 קומות.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 21/01/2026
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א.לאשר את הבקשה**ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה בהתאם להוראות מכון הבקרה.
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק – לא נדרש, המבקש הינו עיריית רמת גן.

ג.תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות : אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**א. לאשר את הבקשה****ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה בהתאם להוראות מכון הבקרה.
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק – לא נדרש, המבקש הינו עיריית רמת גן.

ג.תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

גליון דרישות

הוכחת בעלות

חתימת בעלי זכויות לפי תקנה 36 ב'

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663

ת. השלמה

03/12/2025

20/01/2026

17/12/2025

19/01/2026

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- אושר לדיון, יש להשלים את הדרישות בבקרת התכנון
טל': 03-6794701

23/10/2025

-אישור המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א לעניין גזי הקרקע
-בניה ירוקה - אישור שלב מקדמי ממכון התעדה
-דוח הידרולוגי

14/12/2025

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

16/12/2025

- אישור מחלקת נכסים-חתימה על גבי תכנית 03-6753546

01/12/2025

-הסכם מינוי מורשה נגישות

-אישור ותיאום חכ"ל

-אישור אגף חינוך בעירייה

10/12/2025

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

-הסכם התקשרות עם יועץ מעליות

-אישור משרד החינוך

- אישור חב' החשמל

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

לבקרת תכנ

תכנית סניטרית

08/01/2026

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.

- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה

יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר

- אישור משרד הבריאות

יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.

- אישור מורשה נגישות

-אישור בטיחות

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17

תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף

-נספח יציבות

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

-טופס הצהרת כמות פסולת בניין, דוח אקוסטי, דוח חיזוי מגנטי, זיהום קרקע- איכות הסביבה

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17

תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

-אישור יועץ מעליות על עמידת המעליות בתקן
-הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

לתחילת עבודות

- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד
דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
-הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים

לתעודת גמר

-אישור איכות הסביבה

-בניה ירוקה - אישור עמידה בדרישות מכון ההתעדה עבור שלב ב'
-אישור על סיום טיפול בקרקע מזוהמת - במידה ונדרש על ידי איכות הסביבה

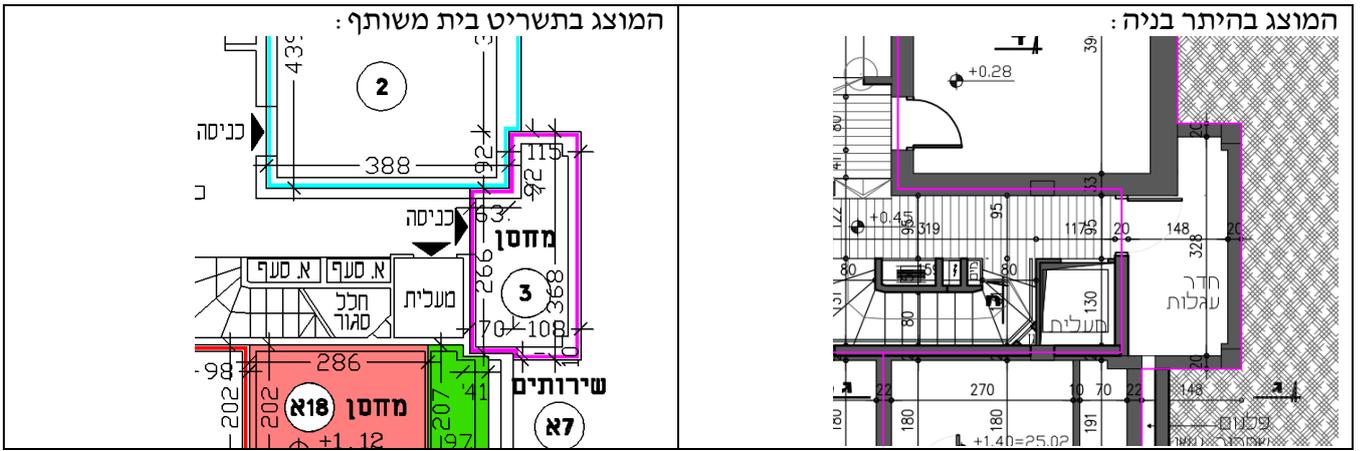
שכונה : נחלת גנים

כתובת: הפודים 26
גוש: 6204 חלקה: 675

מהות הבקשה: בקשה לרשם המקרקעין לרשום הערה לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין פרטים:

1. ביום 24/11/2025 הוגש לבדיקת מח' הרישוי תשריט בית המשותף ובבדיקה כנגד ההיתר הקיים נמצאו אי התאמות וחריגות בנייה הכוללות:

מס' חלקת משנה	תיאור הסטייה מהיתר
3	בהיתר מוצג כחדר עגלות (משותף לכלל דיירי הבניין) ובתשריט מוצג כתת חלקה - מחסן



- יצויין שעל פי התשריט המוצע המחסן האמור המסומן במספר 3 מסומן כתת-חלקה, ולא כהצמדה לדירה.
- הסבר בעלי הזכות – החלל משמש בפועל כמחסן.

המלצה:

לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2024424 מתאריך 19/12/2024 בחלקות המשנה כמפורט לעיל

החלטה:

הוחלט לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר מס' 2024424 מתאריך 19/12/2024 בחלקות המשנה כמפורט לעיל